

Laatzen

Casa a schiera con giardino estivo: tanto spazio dal seminterrato alla soffitta!

Codice oggetto: 25285025



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m²

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285025
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	53.94 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa graziosa casa a schiera di circa 110 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 156 m². Costruita nel 2001, la casa è in ottime condizioni e promette una casa confortevole con ampi spazi ricreativi in giardino. Grazie ai suoi due piani, alla soffitta rifinita e al seminterrato completo, la casa vanta un ambiente luminoso e spazioso. Con quattro stanze, tra cui tre camere da letto, una cucina, due bagni e un bagno per gli ospiti, la casa offre una varietà di utilizzi e molta privacy. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno di circa 27 m², che si estende per l'intera larghezza della casa e si fonde armoniosamente con la cucina a pianta aperta di circa 8 m². Arredata come soggiorno e sala da pranzo, la zona giorno offre l'ambiente perfetto per intrattenere la famiglia e gli amici. In inverno, un camino contribuisce a creare un'atmosfera accogliente, mentre in estate è possibile godersi il tempo libero sulla terrazza adiacente. Il tetto in vetro con porte scorrevoli integrate che conducono al giardino è particolarmente pratico, consentendo di utilizzare la terrazza come un'estensione del soggiorno. Una tenda da sole fornisce l'ombra desiderata. Le due stanze disponibili al primo piano possono essere arredate come camere da letto, camerette, ufficio o spogliatoio, a seconda delle esigenze della famiglia. Il bagno con vasca e luce naturale completa le caratteristiche di questo piano. Progettato come un piano intero, questo piano vanta anche ampie possibilità di arredamento, poiché non ci sono limitazioni imposte dai soffitti spioventi. La camera da letto con vista sul giardino è particolarmente attraente. Le porte finestre e il balcone alla Julietta creano un'atmosfera particolarmente estiva. Come ulteriore rifugio, la mansarda ristrutturata con il suo bagno privato offre uno spazio confortevole, perfetto come zona per i genitori, per un adolescente o per i vostri ospiti! Ripostiglio e spazio per gli hobby o un'area giochi interna per bambini sono disponibili nell'ingresso e in due ulteriori stanze nel seminterrato. Nel complesso, questa proprietà offre molto spazio per i vostri cari. Dal seminterrato alla mansarda, la casa colpisce per il suo carattere curato e l'atmosfera luminosa e accogliente. La scelta di colori e materiali evoca un'atmosfera mediterranea e un'atmosfera accogliente. L'ampiezza degli ambienti e l'arredamento coerente, uniti alla vicinanza alle zone umide del Leinemasch e all'eccellente accesso sia in auto che con i mezzi pubblici, rendono questa casa un luogo dove vi sentirete come a casa.

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Dettagli dei servizi

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller, Sommergarten & Carport

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich (ca. 27 m²)
- Küche (ca. 7,5 m²)
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m² und 15 m²)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- als Wohnraum ausgebaut
- Badezimmer mit Dusche
- Heizungsraum

Keller:

- Hobbyraum, Waschkeller, Abstellraum

Ausstattung:

- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster im EG und 1. OG (2022/24)
- elektrische Außenrollläden im EG über Funk und Smarthome steuerbar
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat
- Haustür (2022)
- Gasheizung (2021)
- Fußbodenheizung im EG und 1. OG über Smarthome steuerbar
- Kaminofen
- Internetanschluss: derzeit über DSL (Telekom)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Satellitenschüssel ist vorhanden, wird aktuell jedoch nicht genutzt
- Terrasse mit Glasüberdachung und Schiebetürelementen (Sommergarten)
- elektrische Markise und Volant am Sommergarten über Smarthome steuerbar
- Carport
- Gartenhaus

Sonstiges:

Optional kann eine Garage, die Platz für 2 PKW bietet, für 20.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Gleidingen, dem südlichsten Ortsteil von Laatzen.

Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich einerseits noch ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält andererseits alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, einen Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde.

Kindergärten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant. Die weiterführenden Schulen erreichen Ihre Kinder mit der Straßenbahn.

Im Ort gibt es drei Straßenbahnhaltestellen, die von 2 Stadtbahnlinien bedient werden. Die Zentren von Sarstedt, Laatzen und Hannover sind bequem in 10 bis 30 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an Hannover und Hildesheim mit dem PKW ist durch die Bundesstraße B6 in jeweils 20 Minuten gewährleistet. Über die B 6 haben Sie darüber hinaus kurze Anbindungen an die BAB 7.

Wo kann Wohnen angenehmer sein?

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25285025 - 30880 Laatzen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com